BG WEISSENSEER SPITZE

BAUGEMEINSCHAFTSPROJEKT
PISTORIUSSTRASSE 82 | 13086 BERLIN WEISSENSEE
AUGUST 2025

REFERENZEN

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN

1.
AUSBAUHAUS NEUKÖLLN
Baugemeinschaft
Neubau in Neukölln, Berlin, Braunschweiger Straße 41
22 Wohneinheiten
Fertigstellung 2014

2.
NACHVERDICHTUNG FLORA 86
Baugemeinschaft
Neubau in Pankow, Berlin, Florastraße 86
Wohneinheiten: 17 // Gewerbe : 2
Fertigstellung: 2018

1.

2.

3.
AUSBAUHAUS SÜDKREUZ
Baugemeinschaft
Neubau in Schöneberg, Berlin, Gotenstraße 45
18 Wohneinheiten // Gewerbe : 2
Fertigstellung August 2022

3.

4.
LIF_LEBEN IN FLÄMINGEN
Baugemeinschaft
Neubau in Bad Belzig, Lübnitzer Straße
Wohneinheiten 45
Baubeginn November 2022

4.

REFERENZEN

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN

Küchenansicht - Baugemeinschaft Neukölln

Balkonansicht - Baugemeinschaft Neukölln

Eingangsbereich - Baugemeinschaft Südkreuz

Wohnzimmerbereich - Baugemeinschaft Südkreuz

Wohnzimmerbereich - Baugemeinschaft Neukölln

Schlafzimmer - Baugemeinschaft Neukölln

PROJEKTTEAM

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN GMBH

Dipl. -Ing. Henri Praeger | Architekt

Dr. Ing. Jana Richter | Architektin

Dipl. -Ing. Gregor Tangerding | Architekt

Ruben Titze M.Sc. RWTH

NEO PB BERLIN - PROJEKTSTEUERUNG BAUMANAGEMENT GMBH

Dipl. -Ing. Heinrich Burhorst | Architekt

Dipl. -Ing. Rosa Kathleen Kurth | Architektin

Dipl. -Ing. Nikolai Happ | Architekt

LAGE IM STADTGEBIET

Das Grundstück Pistoriusstraße 82 befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee.
Der Ortsteil Weißensee gewinnt seit einiger Zeit zunehmend an Beliebtheit bei Bewohnern der umgebenden innerstädtischen Bezirke. Es ist ein Wohnort, der durch seine Mischung aus urbanem Leben, grüner Umgebung und einer entspannten Atmosphäre besticht. Viele, die hier wohnen oder hinziehen, schätzen die besondere Kombination aus Nähe zur Innenstadt und fast schon kleinstädtischer Kiezatmosphäre. Weißensee ist in den letzten Jahren insbesondere bei jungen Familien bei der Suche nach Wohnraum für die veränderten Anforderungen in den Focus gerückt.

Anbindung
Die Fahrzeit mit dem PKW beträgt etwa 20–30 Minuten ins Stadtzentrum. Die Straßenbahn bietet eine gute Verbindung Richtung Mitte und Prenzlauer Berg. Mit dem Fahrrad gelangt man schnell und relativ entspannt in den Prenzlauer Berg und ins Zentrum. Durch die Nähe zur Autobahn A114 lassen sich Ausflüge ins nördliche Umland spontan umsetzen.

LAGE IM KIEZ

AKTUELLE NUTZUNG
Auswahl an aktuellen Einkaufs-möglichkeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten

Bildung
1. Kunsthochschule Berlin - Weißensee
2. Schule am Hamburger Platz
3. Katholische Theresienschule
4. Primo Levi Gymnasium
5. Max Bill Gesamtschule

Kultur
6. Brotfabrik
7. Theater im Delphi
8. Kino Toni

Kita
9. Kita Langohr
10. Kita Freude

Freizeit
11. Sportplatz
12. Basketballplatz
13. TCW Roelckestraße

Einkaufen
14. Rewe
15. Edeka
16. Lidl

Restaurants
17. Dotori
18. ChiMi Berlin
19. Pizzeria Trattoria Inpastando

DER KIEZ

Weißensee hat eine ruhige, fast kleinstädtische Prägung, die sich deutlich von den pulsierenden Kiezen wie Prenzlauer Berg oder Friedrichshain unterscheidet, die nur wenige Kilometer entfernt liegen. Straßenzüge mit Altbauten aus der Gründerzeit, kleine Cafés, Spielplätze und eine insgesamt familienfreundliche Infrastruktur verleihen dem Viertel eine angenehme Wohnqualität.
Eine Besonderheit des Stadtteils ist seine abwechslungsreiche Bebauungsstruktur: denkmalgeschützte Wohnensembles wechseln sich ab mit kleinteiligen Grundstücken, die mit Wohnhäusern und rückwärtigen Handwerkerremisen bebaut sind. Im Gewerbegebiet entlang der Lehderstraße wechseln sich Handwerksbetriebe, KfZ-Werkstätten und Ateliergemeinschaften ab und laden zur Entdeckungsreise ein.
Weißensee ist stark durch kulturelle Institutionen geprägt, die sich im Lauf der Jahrzehnte hier angesiedelt haben. Zu nennen wären hier die Kunsthochschule Weißensee, die Ostkreuzschule für Fotografie, Ateliergemeinschaften und Werkhöfe in der Lehderstraße sowie die in unmittelbarer Nähe der Pistoriusstraße 82 gelegenen Theaterwerkstätten der Volksbühne am Rosa-Luxemburg-Platz.

Herzstück des Stadtteils ist der namensgebende Weiße See, der im Sommer zum Schwimmen und Entspannen einlädt. Der See ist von einem gepflegten Park umgeben, an der umlaufenden Uferpromenade liegen Cafés, Biergärten, eine Freilichtbühne und das Strandbad Weißensee.

Rund um die Langhansstraße und den Antonplatz findet sich das Zentrum für die Nahversorgung mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs. Der Kiez weist eine gute Versorgung mit Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen, Spielplätzen und Sportvereinen auf.

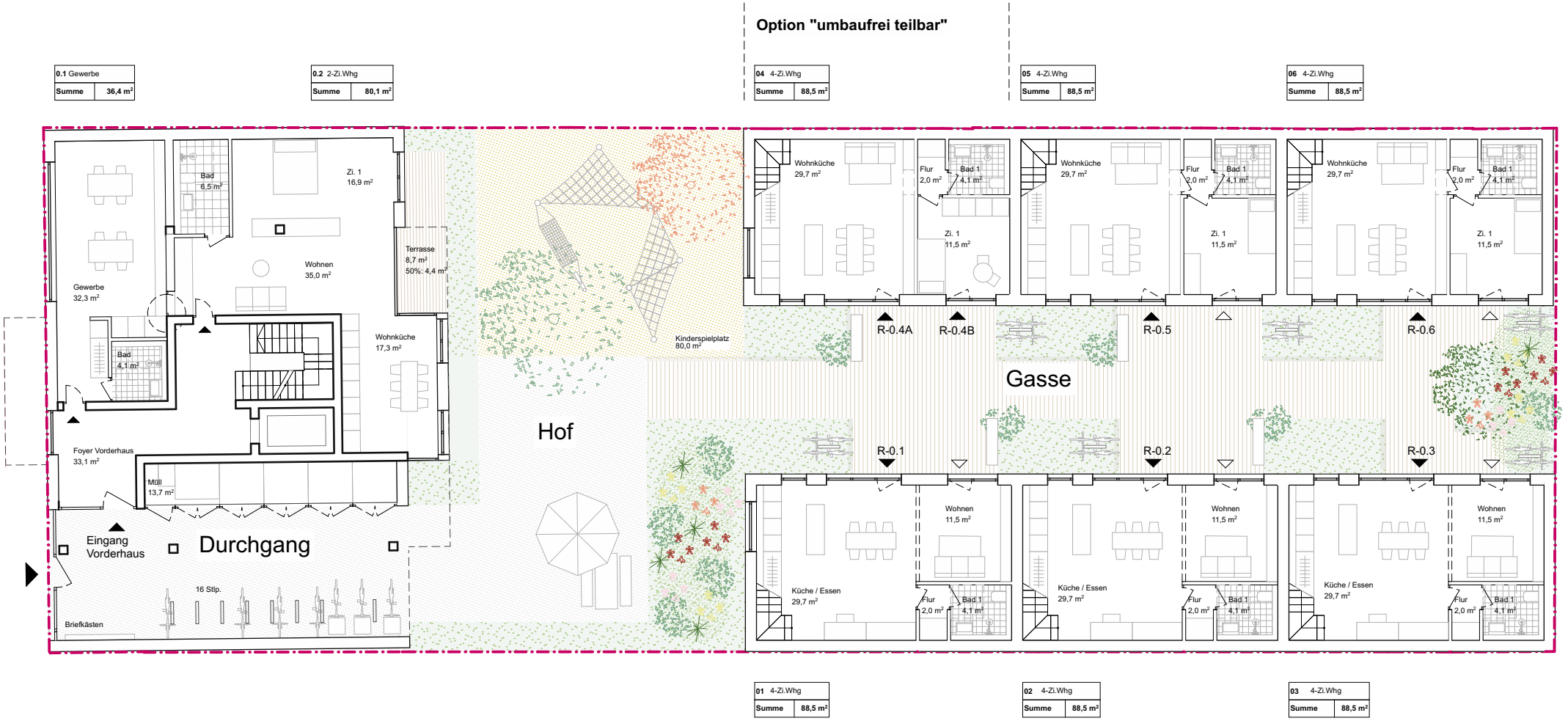
Primo Levi Gymnasium

DER WOHNHOF

Das 6-geschossige Vorderhaus entlang der Pistoriusstraße und eine im Innenhof gelegene doppelte Reihe zweigeschossiger Häuser bilden zusammen den WOHNHOF WEISSENSEER SPITZE. Ein gemeinsamer Innenhof und die Gasse zwischen den Hofhäusern werden weitgehend begrünt und bilden eine ruhige Oase im Quartier.

VORABZUG, die dargestellten Inhalte können sich im weiteren Planungsverlauf ändern

ERDGESCHOSS

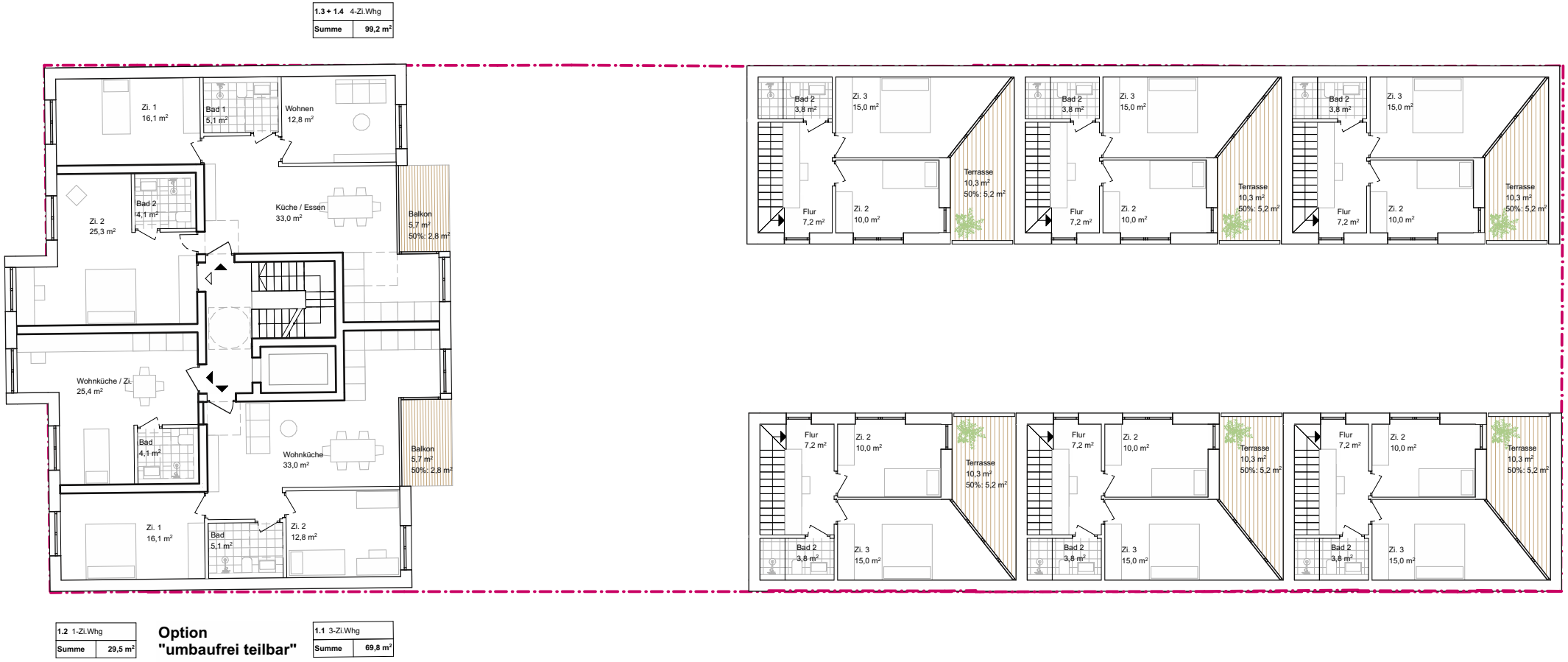


Die Erschliessung des Vorderhauses erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug.
In den Obergeschossen befinden sich jeweils 4 Wohnungen, von denen jeweils zwei mit wenig Aufwand zu einer größeren Wohnung zusammengelegt werden können.

Auch Wohnung und Gewerbeeinheit im Erdgeschoss können zusammengelegt werden.

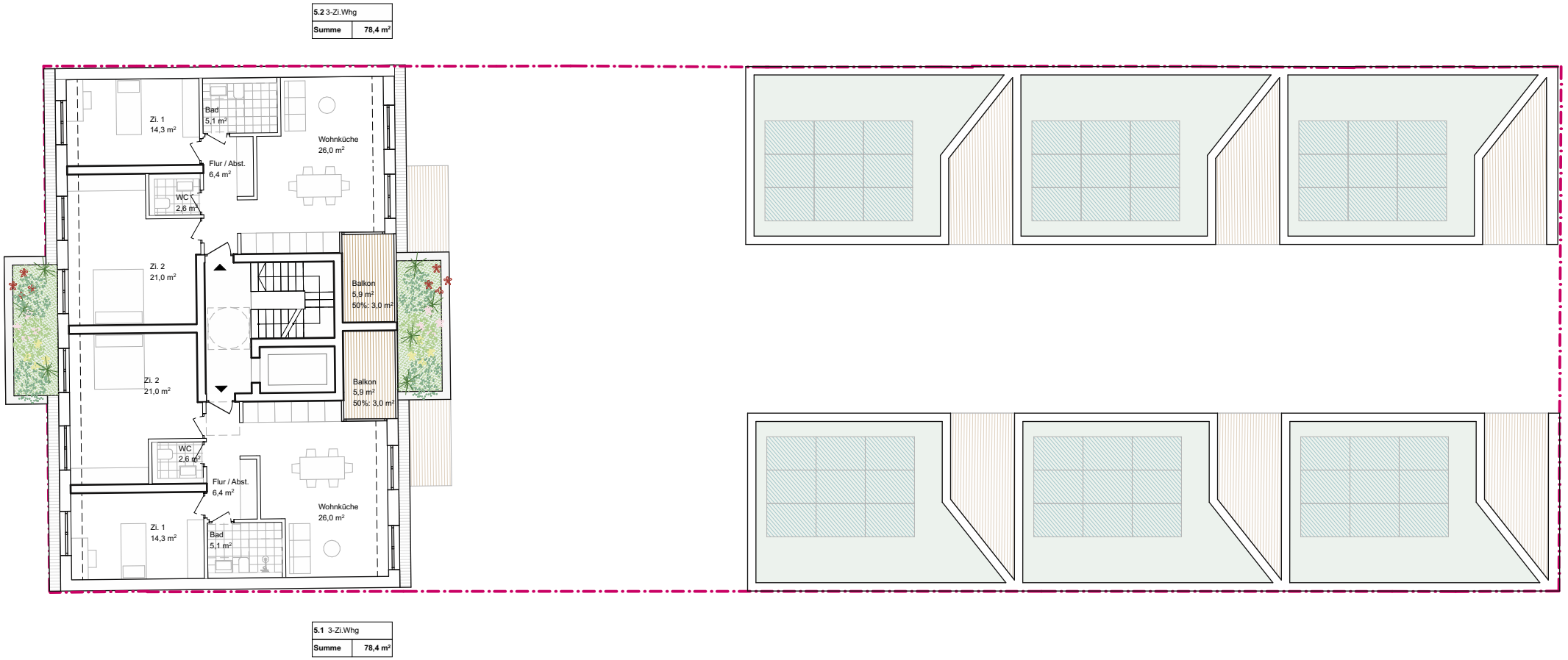
Die 6 Hofhäuser werden zweigeschossig ausgebildet und erhalten eine großzügige Terrasse im 1.OG. Vorgelagerte Außenbereiche im Erdgeschoss ermöglichen nachbarschaftlichen Austausch.

REGELGESCHOSSE - UMBAUFREI TEILBAR



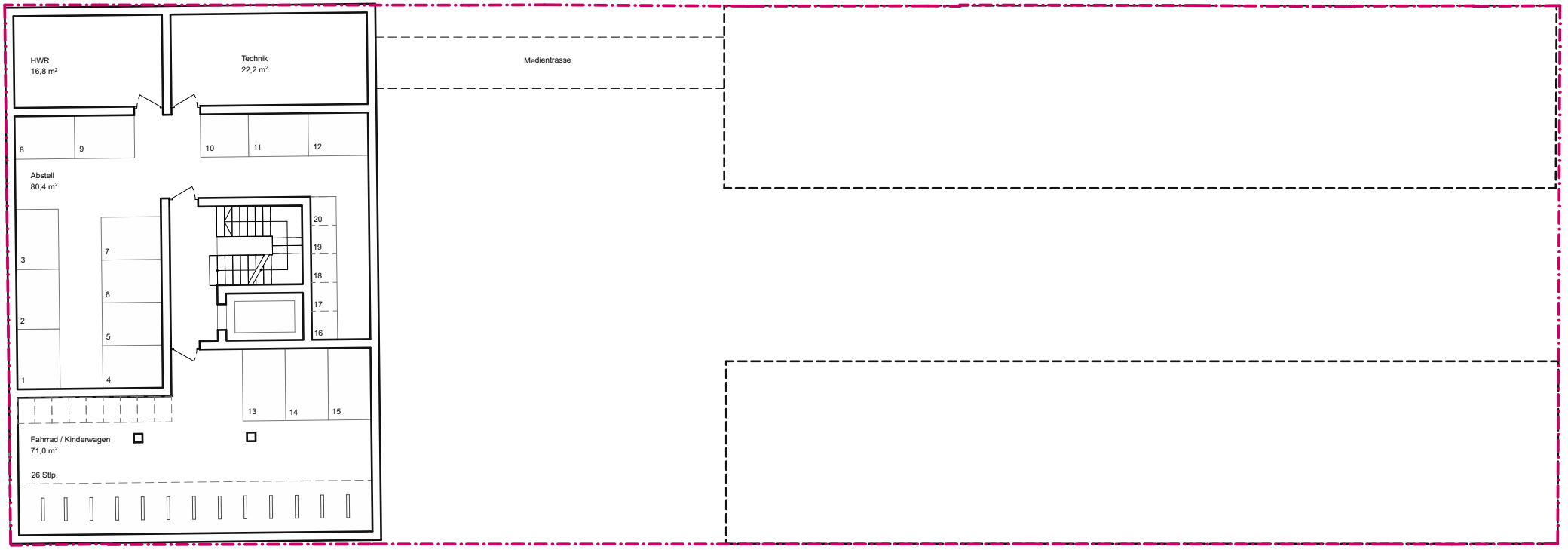
Auf jeder Etage entstehen 4 Einheiten, die mit wenig Aufwand zu jeweils zwei größeren Einheiten zusammengelegt werden können.
Durch einfaches Abkoppeln der kleineren Einheit lassen sich die Wohnungen wieder verkleinern.

DACHGESCHOSS



Im Dachgeschoss des Vorderhauses entstehen zwei Wohnungen.

UNTERGESCHOSS



Im Untergeschoss des Vorderhauses werden Haustechnik, Abstellräume für jede Wohnung und Fahrradabstellmöglichkeiten angeordnet.

BAUWEISE

Konstruktionsweise

Das Projekt ist in Holz-Hybrid-Bauweise konzipiert. Für die Fassade wird eine nicht-tragende Holz-Leichtbauweise mit ökologischen Dämmstoffen vorgeschlagen. Der weitgehend flexible Innenausbau erfolgt in ökologischer Bauweise mit wohngesunden Materialien.

Energiestandard

Das Energiekonzept befindet sich in der Aufstellung. Das Gebäude wird voraussichtlich gemäß GEG-Standard geplant. Auf dieser Grundlage wird ein nachhaltiges, fossilfreies Energiekonzept entwickelt. Der Einsatz einer Wärmepumpe in Kombination mit Fotovoltaik wird angestrebt.

AUSSTATTUNG

Die Ausstattungsstandards werden im weiteren Verlauf von den Architekte*innen gemeinsam mit der Baugemeinschaft erarbeitet und beschlossen.

Es wird dabei Wert auf nachhaltige, wohngesunde Materialwahl und einen einfachen Standard mit Markenprodukten gelegt.

WIE WIRD MAN MITGLIED DER BAUGEMEINSCHAFT ?

1. RESERVIERUNG PER RESERVIERUNGSFORMULAR

Sie können sich mit dem Reservierungsformular für eine der freien Wohnungen bewerben. Darüber hinaus können Sie sich für die bereits reservierten Einheiten als Nachrücker vormerken lassen. (Bitte wählen Sie insgesamt maximal 3 Wohnungen aus). Das ausgefüllte Reservierungsformular bitten wir Sie unterschrieben per Mail an neo pb zurückzuschicken.

Die schriftliche Reservierung gilt für 2 Wochen, in dieser Zeit sollte der Finanzcheck erfolgen. Eine verbindliche Reservierung (= Belegung) erfolgt nach erfolgreicher Absolvierung des Finanzchecks durch Aufnahme in die Baugemeinschaft/ Unterschrift GbR-Vertrag und Einzahlung des Eintrittsgeldes auf das Konto der GbR.

2. FINANZCHECK

Um in die GbR eintreten zu können benötigen Sie den Finanzcheck, d.h. den Nachweis, dass Sie das erforderliche Eigenkapital (25%) für den Erwerb einer Wohnung verfügbar haben und Ihre gewünschte Wohnung finanzieren können. Alle Mitglieder der Baugemeinschaft müssen das Eigenkapital für den Grundstückskauf verfügbar haben.

Der Finanzcheck wird durch
Nikolai Happ von neo pb durchgeführt und kostet **300,- EUR** brutto.

Der Finanzcheck wird vertraulich durchgeführt, die Baugruppe erhält von den Finanzberatern „Grünes Licht“ für den Eintritt der Wohnparteien.

3. BESCHLUSS BAUGEMEINSCHAFT & UNTERSCHRIFT GBR VERTRAG

Auf den Infotreffen werden das Projekt, der geplante Ablauf, Fragen zu den Wohnungen und zur Baugemeinschaft besprochen.
Die Baugemeinschaft und neue Interessent*innen lernen sich vor der Entscheidung über die Aufnahme in den GbR-Versammlungen kennen. Hier wird über den Beitritt neuer Mitglieder entschieden.

Sie sind nach Aufnahme berechtigt den GbR-Vertrag zu unterschreiben. Durch die Aufnahme in die GbR wird die Zahlung des Eintrittsgeldes i.H.v. **5.000,- EUR** brutto je Einheit verpflichtend. Mit erfolgter Zahlung des Eintrittsgeldes ist Ihr Eintritt in die Baugemeinschaft wirksam vollzogen. Die Überweisung des Eintrittsgeldes sollte daher unverzüglich erfolgen.

Nach erfolgreichem Kauf des Grundstücks wird das Eintrittsgeld als erste Gesellschaftereinlage angerechnet.
Scheidet ein*e Gesellschafter*in aus, fließt das Eintrittsgeld als Aufwandsentschädigung an die Projektentwicklung und wird nicht zurückgezahlt.

STATUS UND WEITERES VORGEHEN

1. GRÜNDUNG BAUGEMEINSCHAFT

erfolgt

- eingetragene GbR (eGbR) gegründet
- eGbR-Vertrag in Arbeit
- Gesellschaftskonto eingerichtet
- Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht

2. FINANZCHECK + RESERVIERUNGEN

fortlaufend

Kosten: 300,- brutto pauschal je Partei

3. BEITRITT ZUR GBR

fortlaufend

- Fertigstellung Eigenkapitalnachweise
- Bestätigung durch Gesellschafter
- Unterschrift Teilnahmeunterlagen
- verbindliche Belegung der (Wohn-) Einheiten
- Kosten: 5.000,- brutto je Einheit
  Eintrittsgeld (Entwicklung/ Werbung),
  nicht rückzahlbar,
  Einzahlung auf das Konto der GbR

---

4. PROJEKTSTART

vrs. März 2026

- Beauftragung der Planung
- Einzahlungen nach Zahlungsplan
- Projektraum / website einrichten

5. PLANUNGSPHASE

Bauantrag vrs. Februar 2027

6. BAUPHASE

Baustart vrs. April 2027

Fertigstellung vrs. April 2029

DAS KLEINGEDRUCKTE

Die Projektunterlagen wurden sorgfältig erstellt, stellen aber nur eine Vorabinformation für Interssenten dar und sind kein verbindliches Angebot.

Alle in diesem Exposé dargestellten Illustrationen, Modell- und Beispielfotos stellen unverbindliche Visualisierungen dar.

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Ausgabe. Die GbR übernimmt jedoch keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Information.
Änderungen der Angaben sind auch nach Herausgabe möglich und begründen keine Wertminderung. Maße sind vor Ort zu nehmen. Verbindlich für die Ausführung sind allein die Genehmigungplanung, Werk- und Fachplanung, Baueschreibungen und die Beschlüsse der Baugruppe.

Die Visualisierungen zeigen Stimmungsbilder des Vorentwurfes zum derzeitigen Entwurfsstand, Änderungen sind vorbehalten. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden.
In den Plänen gezeigte EInbauküchen sowie die Möblierung gehören nicht zum Leistungsumfang sondern dienen lediglich der Illustration.
Alle Texte und Bilder unterliegen dem Urheberrecht.
Eine Reproduktion oder Verbreitung ist ohne schriftliche Genehmigung nicht erlaubt.

Eine Baugenehmigung muss noch erwirkt werden. Die baurechtlich vorgeprüfte Machbarkeit im Sinne der Bebaubarkeit des Grundstückes, bzw ein späterer Bauvorbescheid oder Bauantrag schließen keine Probleme und Verzögerungen des Vorhabens aus, die aus Nachbarrechten, nicht bereits behördlich positiv vorbeschiedenen Gesichtspunkten oder aus zwischenzeitlich neuen Rechtsvorschriften o.ä. resultieren können.

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage des Planungsstandes ermittelt. Terassen und Balkone werden zu je 50% angerechnet. Mögliche Änderungen und Anpassungen können sich in der folgenden Ausführungsplanung ergeben. Insofern kann eine haftungsbegründete Gewähr für die Berechung nicht übernommen werden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Die Inhalte der vorliegenden Machbarkeitsstudie verstehen sich als interne Information und sind vertraulich zu behandeln.

Weitergabe ist nicht gestattet!

PROJEKTPARTNER

PRAEGER RICHTER ARCHITEKTEN GMBH
Florastraße 86A | 13187 Berlin
fon +49 (0)30 / 499894 - 205
fax +49 (0)30 / 499894 - 201
pst@praegerrichter.de
www.praegerrichter.de

NEO PB PROJEKTSTEUERUNG
neo pb berlin
neo - Projektsteuerung Baumanagement GmbH
Invalidenstraße 124
10115 Berlin
fon +49 30 2472 42 27
kurth@neo-pb.de
www.neo-pb.de